

Zmluva o nájme nebytového priestoru a nájme časti pozemku č. 61/2012

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a ust. § 663 a nasledujúce Občianskeho zákonníka

Čl. I Zmluvné strany

Prenajímateľ: Správa majetku Košického samosprávneho kraja, spol. s r.o.
Sídlo: Poštová 5, 040 01 Košice
Zastúpený: Ing. Dana Špakovská, konateľ
IČO: 36 797 7 3
DIČ: 2022401 12
IČ DPH: SK2022401612
Číslo účtu: 2316731 55/0200
Bankové spojenie: VÚB, a.s., Košice - mesto
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, odd. Sro, vložka číslo 20017/V ako
správca majetku Košického samosprávneho kraja, Námestie Maratónu mieru č. 1, Košice

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: BONA IDE, o.z.
Sídlo: Bajzova 1, 040 01 Košice
V zastúpení: Ing. Peter Radkoff, štatutárny orgán
IČO: 31 310 7 1
DIČ: 2021507 13
IČ DPH: SK 2021 07213
Číslo účtu: 4350202 05/3100
Bankové spojenie: Volksbank, a.s. Košice
Registrovaná na MV SR dňa 23.05.2005 pod č. VVS/1-900/90-16212-3

(ďalej len „nájomca“)

Čl. II Predmet zmluvy

1. Košický samosprávny kraj je vlastníkom („ďalej len vlastník“) nehnuteľností nachádzajúcich sa na Strojárskej ulici č. 1 v Košiciach, a to:
 - a) budovy so súpisným číslom 1068 na pozemku registra C KN parcelné č. 3205/6,
 - b) budovy so súpisným číslom 1067 na pozemku registra C KN parcelné č. 3205/7 a
 - c) pozemku registra C KN parcelné č. 3205/7, zastavané plochy a nádvoría o výmere 4468 m²,

v katastrálnom území Leľná, obec Košice - Staré Mesto, okres Košice I, zapísaných v liste vlastníctva č. 11618, vedenom Správou katastra Košice. Nehnutelnosti sú vyznačené v informatívnej kópii z katastrálnej mapy, ktorá je prílohou č. 1 tejto zmluvy.

Prenajímateľ je na základe Zmluvy o výkone správy nehnuteľného majetku č. 9/2010/IZ zo dňa 23.12.2010 a jej dodatkov oprávnený uvedené nehnuteľnosti prenajímať.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytové priestory nachádzajúce sa v budovách uvedených v predchádzajúcom bode a časť pozemku uvedenom v prechádzajúcom bode vyznačených v grafickej situácii, ktorá je prílohou č. 2 tejto zmluvy. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú:
 - a) nebytové priestory nachádzajúce sa v časti budovy so súpisným číslom 1068 označenej v prílohe č. 2 tejto zmluvy ako objekt č. XI:
 - aa) nebytový priestor o výmere 88,00 m² na podzemnom podlaží objektu,
 - ab) nebytový priestor o výmere 417,60 m² na prvom nadzemnom podlaží objektu,
 - ac) nebytový priestor o výmere 480,60 m² na druhom nadzemnom podlaží objektu,
 - b) nebytový priestor o výmere 17,40 m² nachádzajúci sa na prvom nadzemnom podlaží v časti budovy so súpisným číslom 1067 označenej v prílohe č. 2 ako časť objektu č. X/a,
 - c) nebytové priestory nachádzajúce sa v časti budovy so súpisným číslom 1067 označenej v prílohe č. 2 ako časť objektu č. X/b:
 - ca) nebytový priestor o výmere 655,30 m² na prvom nadzemnom podlaží objektu,
 - cb) nebytový priestor o výmere 361,60 m² na druhom nadzemnom podlaží objektu,

výmera nebytových priestorov v budovách spolu **2020, 50 m²**

 - d) časť pozemku registra C KN parcelné č. 3205/7 o výmere 734, 90 m² označená v prílohe č. 2 ako dvor č. 4,

(ďalej len „predmet nájmu“).

Čl. III Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu za účelom zriadenia a prevádzkovania kultúrneho centra s kreatívnym hub-om (ďalej len „Tabačka Kulturfabrik“) pre podporu rozvoja kreatívneho priemyslu v Košickom kraji a vytvorenie systému otvoreného celoživotného vzdelávania pre oblasť kreatívnej ekonomiky, vrátane podpory inovatívnych, kreatívnych alebo iných spoločensky prospešných aktivít, v priamej gescii Košického samosprávneho kraja.
2. Predmet nájmu je nájmom a oprávnený užívať ako:
 - a) priestory pre tvorbu a prezentáciu umenia, predovšetkým ako galériu súčasného umenia a fotografie, laboratória kreatívnych médií a tvorivé štúdiá, sály pre koncerty, divadelné a tanečné predstavenia, prednášky a projekcie,
 - b) umelecký klub / reštaurácia s internetom,
 - c) rezidenčný hostel,
 - d) kancelárske priestory,
 - e) ďalšie kultúrno-spoločenské služby.

Čl. IV Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú 10 rokov s účinnosťou od 1.8.2012 do 31.7.2022.

Čl. V Nájomné, služby a spôsob platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom:
 - a) vo výške 10,00 Eur m²/rok za prenájom nebytových priestorov, a to vzhľadom na ich súčasný technický stav,
 - b) vo výške 4,00 Eur/m²/rok za prenájom časti pozemku.
2. Nájomné za predmet nájmu a úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú zmluvnými stranami dohodnuté v súlade so Zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov vo výške uvedenej v prílohe č. 3 tejto zmluvy. Prenajíateľ je oprávnený, po splnení podmienky uvedenej v čl. IX bode 3 tejto zmluvy, upraviť výšku nájomného uvedeného v čl. V bode 1 písm. a) tejto zmluvy so súhlasom vlastníka a to v lehote 6 mesiacov od splnenia podmienky uvedenej v čl. IX bode 3.
3. Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa považuje najmä dodávka médií (vody, tepla, elektrickej energie), dezinfekcia, deratizácia, ktoré uhrádza nájomca prenajíateľovi ako zálohové platby. Prevádzku a údržbu spoločných priestorov vrátane ich upratovania uhrádza nájomca prenajíateľovi ako paušálne platby. Rozpis jednotlivých služieb a výška úhrad za služby sú uvedené v prílohe č. 3 tejto zmluvy. Vonkajší telefónny styk a internetové služby uhrádza nájomca na vlastné náklady priamo dodávateľom týchto služieb. Pri určení výšky úhrad, ktoré platí nájomca za dodávku médií, vychádzali zmluvné strany zo skutočnosti, že v predmete nájmu nie sú nainštalované merače jednotlivých médií. V prípade, že sú nainštalované podružné merače médií, spotreba bude vyúčtovaná podľa skutočne nameraných hodnôt v nebytových priestoroch. Pri výpočte spotreby elektrickej energie je rozhodujúce množstvo, druh, doba používania elektrických prístrojov a zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu. Spotreba elektrickej energie pripadajúca na nájomcu v spoločných priestoroch je dohodnutá ako alikvotná časť z celkovej spotreby energie v budove, v ktorej sa predmet nájmu nachádza (aliquotná časť je určená ako podiel podlahovej plochy predmetu nájmu k podlahovej ploche všetkých priestorov nachádzajúcich sa v budove). Výpočet spotreby tepla upravuje vyhláška ÚRSO č. 630/2005 Z. z.. Výpočet spotreby vody upravuje vyhláška MŽP SR č. 397/2003 Z. z. a interná smernica prenajíateľa č. 4/2007 zo dňa 9.7.2007, s ktorou sa nájomca oboznámil pred podpisom tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné a úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú splatné najneskôr do 15. dňa bežného mesiaca a platia sa súhrne bezhotovostným prevodom na účet prenajíateľa na základe dohody o platbách, ktorá tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy.
5. Ak nájomca neuhradí v lehote splatnosti nájomné a úhrady za služby, má prenajíateľ právo uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške určenej v súlade s Nariadením vlády č.87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov. Úroky z omeškania sú splatné do troch dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie, a to spôsobom stanoveným vo výzve.

6. Celkové vyúčtovanie úhrád za služby, ktoré nájomca uhradil prenajímateľovi ako zálohové platby, vykoná prenajímateľ raz ročne na základe vyúčtovania doručeného prenajímateľovi od jednotlivých dodávateľov médií a je povinný doručiť ho nájomcovi. Prípadný nedoplatok alebo preplatok sa nájomca alebo prenajímateľ zaväzuje uhradiť do 30 dní od doručenia písomného vyúčtovania, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
7. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné raz ročne o mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, maximálne však do výšky 10% dohodnutého nájomného za predchádzajúce obdobie. Nájomné za 1 m² vyjadrené v Euro bude zaokrúhlené na dve desatinné miesta. Zvýšené nájomné sa považuje za zmluvnými stranami dohodnuté, ak nájomca v lehote 10 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o zvýšení nájomného písomne neuplatní voči prenajímateľovi právo odstúpiť od zmluvy.
8. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený zvýšiť úhradu za služby, ak dôjde k zvýšeniu úhrad za služby ich dodávateľmi. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť zvýšenie úhrad za služby spolu s aktualizovanou prílohou č. 3 a rozpisom zvýšených položiek služieb.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že po dobu, kedy nájomca nemôže užívať predmet nájmu z dôvodu plnenia podmienky uvedenej v čl. IX bode 3 nie je povinný platiť nájomné uvedené v bode 1 tohto článku a úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.

Čl. VI Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká písomnou dohodou, výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy.
2. **Prenajímateľ** môže písomne **vypovedať zmluvu** pred uplynutím doby nájmu, ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s ustanoveniami zmluvy a nedodržiava a porušuje dohodnuté ustanovenia zmluvy,
 - b) nájomca po dobu viac ako tri mesiace mešká s platením nájomného alebo úhrad za služby, ktoré súvisia s nájmom,
 - c) nájomca alebo osoba, ktoré spolu s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu, hrubo porušujú pokoj alebo poriadok v predmete nájmu,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách budov, v ktorých sa nachádzajú nebytové priestory špecifikované v čl. II bod 2 tejto zmluvy, čo bráni v užívaní predmetu nájmu,
 - e) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.
3. **Nájomca** môže písomne **vypovedať zmluvu** ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
 - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu dlhodobo nespôsobilý na dohodnuté užívanie.
4. **Prenajímateľ** je oprávnený **odstúpiť** od zmluvy, ak nájomca aj napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu prenajímateľa neplní povinnosti uvedené v čl. IX v bode 1 a 2 tejto zmluvy. Účinky odstúpenia nastávajú dňom písomného doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy nájomcovi.

5. Prenajímateľ si môže u latniť zmluvnú pokutu v prípade, ak:

- a) ak nájomca poruší svoju povinnosť niektorým zo spôsobov uvedených v bode 2 písm. a), c), e). alebo podľa bodu 3 písm. a), to zn. ak dôvodom výpovede boli okolnosti na strane nájomcu a tie nastali ako dôsledok porušenia právnych povinností vyplývajúcich z všeobecne záväzných právnych predpisov, ktoré je nájomca povinný dodržiavať,
- b) nastane porušenie tejto zmluvy uvedené v bode 4, pre ktoré je prenájomca oprávnený odstúpiť od zmluvy,
- c) nájomca je po skončení nájmu v omeškaní s vypratáním predmetu nájmu.

6. Prenajímateľ si môže uplatniť zmluvnú pokutu, ak

- a) nastanú prípady uvedené v bode 5 písm. a), c) vo výške **1 – mesačného** nájomného stanoveného podľa čl. V, bod 1.,
- b) nájomca aj napriek predchádzajúcemu písomnému upozomeniu prenájomca neplní povinnosti uvedené v čl. IX v bode 1 a 2 tejto zmluvy, vo výške **12 – mesačného** nájomného stanoveného podľa čl. V, bod 1.

Čl. VII

Technické zhodnotenie predmetu nájmu

1. Technické zhodnotenie prenajatých nebytových priestorov môže nájomca vykonať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka.
2. Odpisovanie technického zhodnotenia predmetu nájmu môže nájomca vykonať len na základe písomnej dohody s vlastníkom predmetu nájmu v zmysle zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.
3. Nájomca je povinný predložiť vlastníkovi písomné doklady, ktorými preukáže výšku finančných prostriedkov investovaných do predmetu nájmu na základe dohody uvedenej v bode 2 tohto článku.

Čl. VIII

Podmienky nájmu

1. Nájomca je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu riadne, s náležitou odbornou starostlivosťou, v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prevádzku v priestoroch predmetu nájmu špecifikovaného v čl. II bod 2 z hľadiska protipožiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj iných príslušných právnych predpisov súvisiacich s užívaním predmetu nájmu. Nájomca je povinný zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájmu podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
3. Odvoz a likvidáciu nebezpečného a komunálneho odpadu je nájomca povinný zabezpečiť si prostredníctvom právnickej alebo fyzickej osoby na túto činnosť oprávnenej, pričom prenájomcaovi bezodkladne predloží platnú zmluvu na odvoz a likvidáciu nebezpečného

a komunálneho odpadu. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi alebo tretím osobám porušením tohto ustanovenia.

4. Nájomca je povinný sprísunniť predmet nájmu zamestnancom prenajímateľa za účelom preverenia spôsobu užívania predmetu nájmu, výkonu pravidelných a iných prehliadok alebo za účelom vykonania nevyhnutných opráv.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv, ako aj každé ohrozenie, poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu.
6. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady bežné opravy, súvisiace s užívaním predmetu nájmu, ako aj bežnú údržbu predmetu nájmu, teda zabezpečiť úkony spojené s udržiavaním predmetu nájmu vrátane opráv, ktorých potreba vznikla v dôsledku nadmerného opotrebenia predmetu nájmu, spôsobeného nájomcom alebo tretími osobami, ktoré pre nájomcu vykonávajú akékoľvek práce a činnosti, resp. zamestnancami nájomcu.
7. Pod pojmom náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, ktoré je povinný zabezpečiť nájomca na svoje náklady v zmysle § 5 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, sa rozumejú náklady na bežné opravy a bežnú údržbu, súvisiacu s udržiavaním predmetu nájmu, a to predovšetkým maľovanie stien, natieranie okien a dverí, údržba podláh, oprava sanitárneho zariadenia, oprava a výmena elektrického zariadenia - vypínače, poistky, ističe žiarovky, oprava ohrievačov vody, oprava a výmena kovaní a zámkov. Za bežné opravy sa považujú aj tie, ktoré sú uvedené v prílohe č. 1 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z..
8. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka. Technicky ide o také stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré zasahujú do konštrukčných prvkov stien, priečok, stropov a podobne takým spôsobom, že ich vykonanie podlieha režimu stavebného zákona, alebo ide o také zmeny, ktorých vykonanie nepodlieha režimu stavebného zákona, ale ich náklady na realizáciu neprimerane prekračujú náklady bežnej údržby a opráv.
9. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá vznikne jeho zavinením, zavinením jeho zamestnancov a zúčastníkov. Nájomca je povinný vzniknutú škodu odstrániť bez zbytočného odkladu na svoje náklady. V prípade, ak nájomca vzniknutú škodu neodstráni, urobí tak prenajímateľ. Nájomca je povinný uhradiť mu náklady spojené s odstránením vzniknutej škody.
10. Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
11. Zabudovať zabezpečovacie zariadenia je nájomca oprávnený až po prerokovaní s prenajímateľom a na základe jeho predchádzajúceho písomného súhlasu. To platí aj pre umiestnenie firemných tabúl, propagácie a signalizácie. Náklady spojené s inštaláciou predmetov podľa tohto bodu znáša nájomca a po skončení nájmu je povinný nainštalované predmety odstrániť a urobiť plochy, na ktorých boli umiestnené, do pôvodného stavu. V prípade, že nájomca neodstráni a neuvedie plochy do pôvodného stavu, nemá nárok na finančnú náhradu za nainštalované predmety a úhradu nákladov, ktoré boli spojené s ich nainštalovaním.
12. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nie je nájomca oprávnený do predmetu nájmu vnášať a osadzovať akékoľvek elektrospotrebiče nad rámec spísaný a odsúhlasený prenajímateľom, a to z dôvodu ochrany pred preťažením elektrickej siete.

13. Nájomca je povinný umožniť vlastníkovi a správcovi budov označených v prílohe č. 2 ako objekty č. X/a, VI/b a VI/c resp. tretím osobám, ktoré ich užívajú prechod a prejazd cez časť pozemku registra C KN parcelné č. 3205/7 v prílohe č. 2 označený ako dvor č. 4.
14. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu predmet nájmu vypratať a uviesť ho do pôvodného stavu, a to s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebenia. Povinnosť vrátiť predmet nájmu sa považuje za splnenú, ak nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a prenajímateľ prevezme predmet nájmu písomným protokolom s uvedením prípadných závad. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia, považuje sa predmet nájmu za neodovzdaný.
15. Zmluvné strany sú povinné oznámiť si v lehote troch dní akékoľvek zmeny identifikačných údajov (najmä zmenu sídla, konateľa, bankového spojenia), ktoré sú uvedené v zmluve. Pri neoznámení zmeny sídla zo strany nájomcu sa zásielka zasielaná na poslednú známu adresu sídla nájomcu považuje za doručенú vrátením nedoručenej zásielky prenajímateľovi, a to aj v prípade, ak sa nájomca o zásielke nedozvedel. Pri osobnom doručovaní zásielky sa zásielka považuje za doručенú aj v prípade, ak ju oprávnená osoba, konajúca za adresáta, odmietla prijať.

Čl. IX Osobitné ustanovenia

1. Nájomca sa zaväzuje najneskôr do troch rokov zabezpečiť na vlastné náklady vnútorné vybavenie a technológiu kultúrneho centra Tabačka Kulturfabrik a na vlastné náklady zabezpečovať jeho prevádzku a údržbu:

Investície nájomcu	výška nákladov v €
Štúdia (interiér, technologické vybavenie)	5 000 €
Rozvody energií, plán počítačovej siete, optické káble	3 000 €
Investície interiér + vnútorné vybavenie + iné	20 000 €
Technologické vybavenie Tabačka	50 000 €
Nábytok a zariadenie	20 000 €
SPOLU	98 000 €

2. Nájomca prostredníctvom garanta a realizátora spoločnosti OneClick, s.r.o. v kultúrnom centre Tabačka Kulturfabrik najneskôr do troch rokov zabezpečí:
- a) poskytnutie kompletného vybavenia foto/video štúdia špičkovou technikou, interaktívnymi médiami (hodnota investícií doteraz – 150 000 €, plánované investície do 3 rokov – 150 000 €),
 - b) prístup k moderným technológiám a praktickým skúsenostiam pre študentov škôl v zriaďovateľskej pôsobnosti KSK,
 - c) vytvorenie systému otvoreného celoživotného vzdelávania pre oblasť kreatívnej ekonomiky, vrátane podpory inovatívnych, kreatívnych alebo iných spoločensky prospešných aktivít, v priamej gescii Košickým samosprávnym krajom.
 - d) pomoc KSK pri realizácii strategických zámerov v oblasti podpory rozvoja kultúry a kreatívneho priemyslu s cieľom podpory regionálneho rozvoja,
 - e) v rámci praktického vzdelávania vytvorenie interaktívnych aplikácií pre zážitkové kreatívne expozície múzeí a galérií, ktorých zriaďovateľom je KSK,

- f) v rámci svojich a marketingových aktivít pomoc s marketingom múzeí, divadiel, galérií a osvetových centier, ktorých zriaďovateľom je KSK,
- g) hľadanie možností vypracovania systému komplexného vzdelávania v oblasti interaktívnych médií v rámci spolupráce Technickej univerzity v Košiciach a spoločnosti OneClick, s.r.o.,
- h) pomoc pri zlepšovaní kvality vzdelávania za účelom zvyšovania kultúrneho povedomia, podpory kreativity a angažovanosti do iniciatív v oblasti kultúry,
- i) vytvorenie systému vzdelávania formou workshopov „Learning by doing“, kde absolvent získava praktické skúsenosti aj referencie,
- j) v spolupráci so školami vytvorenie systému otvoreného, celoživotného vzdelávania pre oblasť kreatívnej ekonomiky,
- k) vytvorenie globálneho e-learningu pre kultúru a kreatívny priemysel.

Bližšia špecifikácia povinností je uvedená v prílohe č. 7 tejto zmluvy.

3. Povinnosti nájomcu a zaíatok plynutia lehôt určených na ich plnenie uvedené v bode 1 a 2 tohto článku sú viazané na splnenie podmienky, ktorou je odstránenie havarijného stavu spočívajúceho v oprave strechy, kúrenia ventilácie, elektriny, požiarnej ochrany a pod. na náklady Košického samosprávneho kraja v predpokladanej výške 500 000, - €. Podmienka je splnená ukončením prác a činností súvisiacich s odstránením havarijného stavu a právoplatnosťou kola dačného rozhodnutia resp. rozhodnutí vydaných príslušnými stavebnými úradmi v súvislosti s odstránením havarijného stavu.

Čl. X

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.08.2012.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že dňom účinnosti tejto zmluvy končí platnosť Zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 2/2009 zo dňa 15.06.2009, Nájomná zmluva o nájme bytu č. 9/2011 zo dňa 28.12.2010 a Zmluva o nájme parkovacieho miesta č. 21/2011 zo dňa 08.03.2011.
3. Zmluva sa vyhotovuje v šiestich rovnopisoch, z ktorých tri sú určené pre Košický samosprávny kraj, dva pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
4. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy musia byť vo forme očíslovaných písomných dodatkov.
5. Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú :
 - a) Informatívna kópia z katastrálnej mapy ako príloha č. 1,
 - b) Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu ako príloha č. 2,
 - c) Rozpis nájomného a úhrad za služby ako príloha č. 3,
 - d) Dohoda o platbách ako príloha č. 4,
 - e) Súhlas Košického samosprávneho kraja v súlade s ustanovením § 7 Zásad hospodárenia s majetkom Košického samosprávneho kraja zo dňa 25.3.2012 ako príloha č. 5,
 - f) Uznesenie Zastupiteľstva Košického samosprávneho kraja č. 407/2012 zo dňa 16. apríla 2012 ako príloha č. 6,
 - g) Špecifikácia povinností nájomcu ako príloha č. 7.

6. Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 16/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
7. Zmluvné strany vyhlasujú a podpisom na zmluve potvrdzujú, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, že jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, tieto sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Košiciach dňa 31.7.2012

V Košiciach dňa 31.7.2012

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

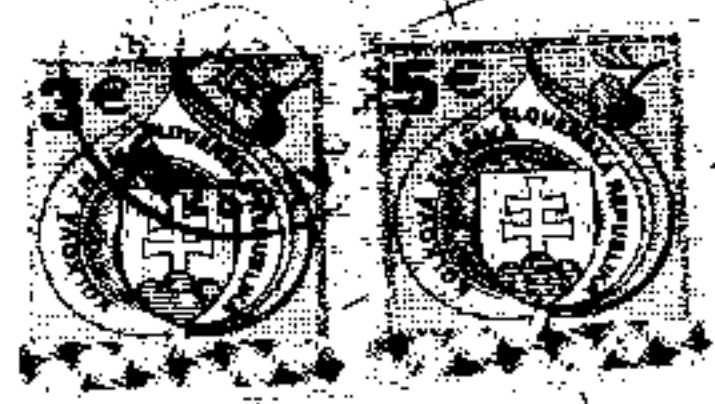
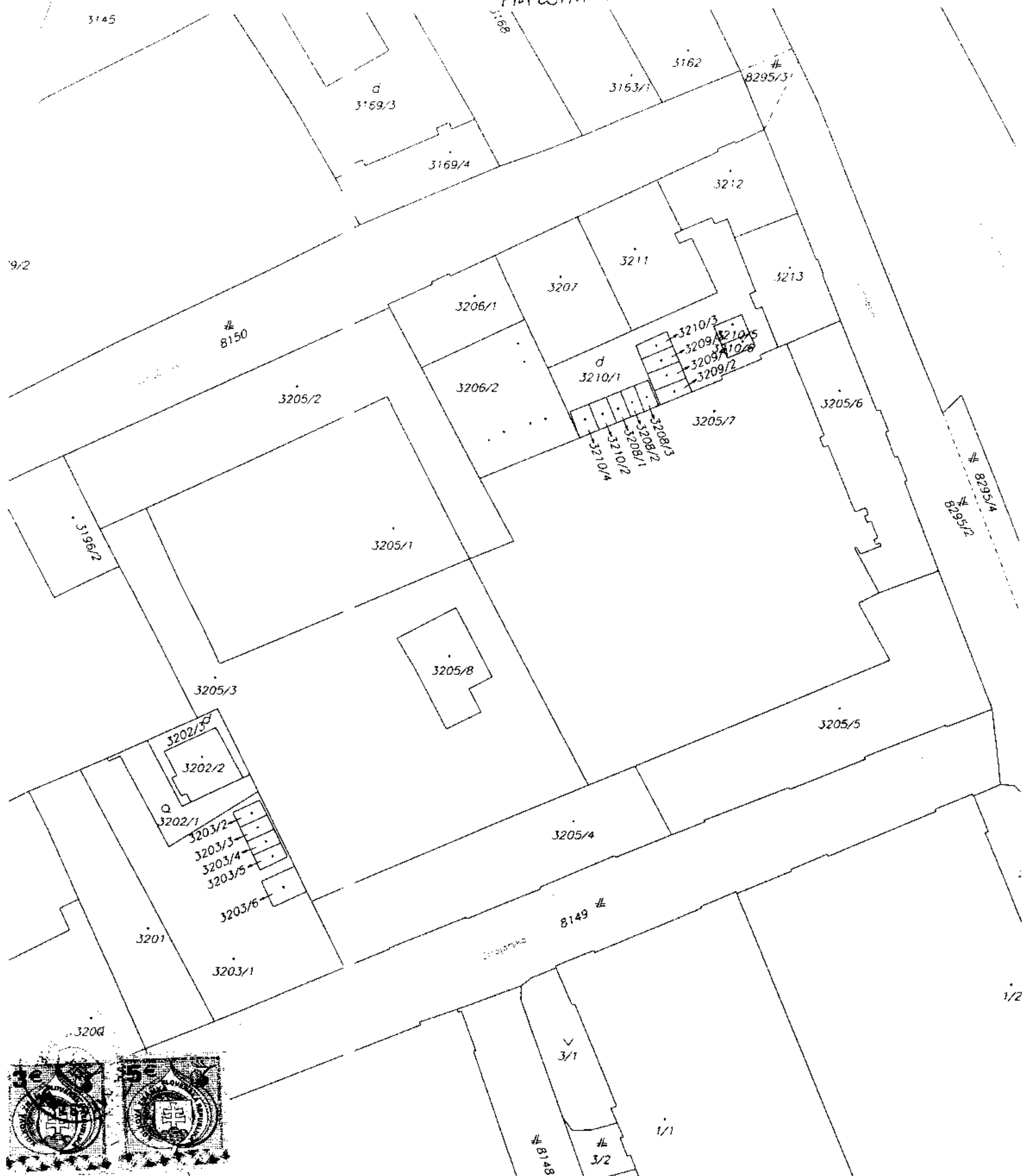
[Handwritten signature]
.....
Ing. Danica Špaková
konateľ

Správa majetku Košického
samosprávneho kraja, spol. r.o.
Poštová 15, 040 01 Košice

[Handwritten signature]
.....
Ing. Peter [Handwritten]
štatutárny orgán

Občianske združenie
BONA FIDE
Bajzová 3, 040 01 Košice
ičo: 31 310 711

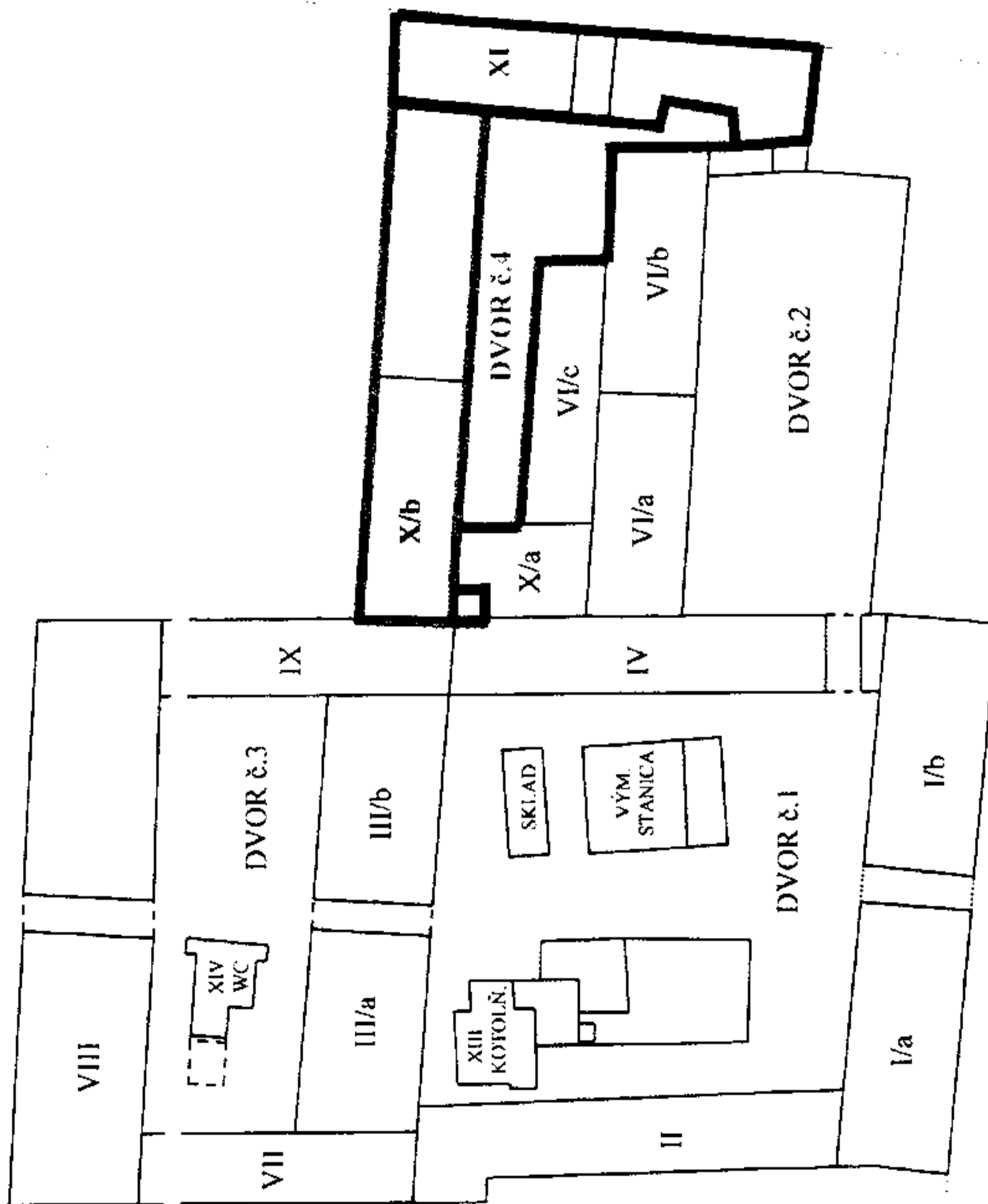
Príloha č. 1 k zmluve č. 61/2012



Organizácia Katastrálny úrad Katastrálny úrad v Košiciach Správa katastra Správa katastra Košice	Okres Správa katastra Košice	Obec KOŠICE - STARÉ MESTO	Kat. územie LETNÁ
	Číslo zákazky 2012/7279	Mapový list č. KOŠICE 5-9/22, 5-9/24	Mierka 1 : 1000 Kód 3
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY			
na parcelu: 3626			
Vyhotovil			
Dňa 07.05.2012	Meno Dzubaková		

Príloha č.2: Schéma areálu na Strojárskej ulici č.3 v Košiciach
 Vyznačenie nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu pre Občianske združenie BONA FIDE (Tabačka Kulturfabrik)

GARBIARSKA ULICA



GORKÉHO ULICA

- budova č. X/b
- budova č. XI
- časť budovy č. X/a
- dvor č. 4

STROJÁRENSKÁ ULICA

Bona Fide, o.z.

Platné od 1.8.2012

Príloha č. 3

Rozpis nájomného a úhrad za služby k Zmluve č. 61/2012

		m2	€ mesačne
Nájom - nebytové priestory	10 € /m2/12 mesiacov	2 020,50	1 683,75
Nájom pozemku 4 € /m2/	2 mesiacov	734,90	244,97
A/ Nájomné / mesiac		2 755,40	1 928,72
záloha na spotrebu elektrickej energie			900,00
záloha na spotrebu vody			120,00
záloha na spotrebu tepla			1 200,00
záloha na spotrebu TUV			0,00
záloha na spotrebu plynu			0,00
upratovanie spoločných a ostatných priestorov			40,00
záloha na dezinfekciu a dekontamináciu			20,00
odvoz komunálneho odpadu			0,00
poštové služby			0,00
informátor			20,00
prevádzka a údržba spoločných a ost. priestorov			0,00
OBP, PO spol.a ost. priestorov, energetika			10,00
B/ Služby spojené s užíváním / mesiac			2 310,00
SPOLU / mesiac			4 238,72

Výška ceny služieb je uvedená vrátane DPH

DOHODA O PLATBÁCH - daňový doklad - na rok 2012

Táto dohoda je prílohou k Zmluve o nájme nebytového priestoru a nájme časti pozemku č. 61/2012 o opakovanom zdaniteľnom platení - platbách nájomného a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu pre rok : 2012 za priestory objektu : Strojárska 3 v Košiciach

Platnosť : od 01.08.2012 do 31.12.2012

uzatvorená medzi:

Prenajímateľ:

Správa majetku Košického samosprávneho kraja, spol. s r.o.

Poštová 15, 040 01 Košice

V zastúpení: Ing. Danica Špakovská, konateľ

IČO: 36 797 723

DIČ: 2022401612

IČ DPH: SK2022401612

Bankové spojenie: VÚB, a.s.

Číslo účtu: 2316731255/0200

Zapísaný v OR OS KE I., odd.Sro, vl.č.20017A

Nájomca:

Bona Fide, o.z.

Bajzova 3, 040 01 Košice

v zastúpení: Ing. Peter Radkoff

IČO: 31 310 711

DIČ: 2021507213

Bank.spojenie: Volksbank, a.s. Košice

Číslo účtu: 4350202305/3100

Variabilný symbol	Poskytovaná služba	Základ dane v EUR	DPH 20% v EUR	Platba s DPH v EUR
612012	Nájomné	1928,72	0	1928,72
	Záloha na spotrebu elektrickej energie	750,00	150,00	900,00
	Záloha na spotrebu vody	100,00	20,00	120,00
	Záloha na spotrebu tepla	1000,00	200,00	1200,00
	Záloha na spotrebu TUV	0,00	0,00	0,00
	Záloha na spotrebu plynu	0,00	0,00	0,00
	Upratovanie spoločných a ostatných priestorov	33,33	6,67	40,00
	Záloha na dezinfekciu a deratizáciu	16,67	3,33	20,00
	Odvoz komunálneho odpadu	0,00	0,00	0,00
	Zvoz a pranie prádla	0,00	0,00	0,00
	Poštové služby	0,00	0,00	0,00
	Informátor	16,67	3,33	20,00
	Prevádzka a údržba spoločných a ostatných priestorov	0,00	0,00	0,00
	OBP, PO spoločných a ostatných priestorov, energetika	8,33	1,67	10,00
Spolu		1925,00	385,00	4238,72

Rekapitulácia	Sadzba dane	Základ dane	Daň	Platba s daňou
	0%	1928,72	0	1928,72
	20%	1925,00	385,00	2310,00
Spolu				4238,72

Obdobie	Dátum dodania služby	Dátum splatnosti
08/2012	15.08.2012	15.08.2012
09/2012	15.09.2012	15.09.2012
10/2012	15.10.2012	15.10.2012
11/2012	15.11.2012	15.11.2012
12/2012	15.12.2012	15.12.2012

V Košiciach, dňa

Za prenajímateľa:

Správa majetku Košického samosprávneho kraja, spol. s r.o.
Poštová 15, 040 01 Košice
IČO: 36797723, IČ DPH: SK2022401612

Za nájomcu:

Občianske združenie
BONA FIDE
Bajzová 3, 040 01 Košice
IČO: 31 310 711

Ing. Peter Radkoff

Košický samosprávny kraj

Uznesenie č. 407/2012

z 15. zasadnutia Zastupiteľstva Košického samosprávneho kraja
konaného dňa 16. apríla 2012 v Košiciach

Dlhodobý nájom majetku Košického samosprávneho kraja pre účely zriadenia kultúrneho centra s kreatívnym hub-om

Zastupiteľstvo Košického samosprávneho kraja podľa § 11 ods. 2 písm. b) zákona č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov, § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov

schvaľuje

nájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v časti budovy so súpisným číslom č. 1068 (v prílohe č. 1 označená ako objekt č. XI) na pozemku registra C KN parc. č. 3205/6 a v časti budovy so súpisným číslom 1067 (v prílohe č. 1 označená ako časť objektu č. X/a a objekt č. X/b) na pozemku registra C KN parc. č. 3205/7 a nájom časti pozemku registra C KN parc. č. 3205/7 (v prílohe č. 1 označená ako dvor č. 4), ktoré sú vo vlastníctve Košického samosprávneho kraja, nachádzajú sa v katastrálnom území Letná, obec Košice - Staré Mesto, okres Košice I a sú zapísané v katastri nehnuteľností vedenom Správou katastra Košice v liste vlastníctva č. 11618,

- za nájomné
 - a) 10,00 Eur/m²/rok z prenájom nebytových priestorov,
 - b) 4,00 Eur/m²/rok z prenájom časti pozemku,
- pre Občianske združenie BONA FIDE, so sídlom Bajzova 3, 040 01 Košice, IČO 31310711,
- za účelom zriadenia kultúrneho centra s kreatívnym hub-om (Tabačky Kulturfabrik),

z dôvodov hodných osobného zreteľa, ktorými sú zabezpečenie kvalitného zázemia pre prezentovanie a rozvoj kultúry a kreatívneho priemyslu a využitia potenciálu kreatívnej ekonomiky pre posilnenie zamestnanosti, konkurencieschopnosti a atraktivity Košického regiónu v súlade s Konšpeciou rozvoja kreatívnej ekonomiky schválenej uznesením Zastupiteľstva Košického samosprávneho kraja č. 238/2011 zo dňa 18. 04. 2011.

JUDr. Zdenko Trebuľa
predseda Košického samosprávneho kraja

Podpísal dňa: 17.4.2012

Príloha č.7

Špecifikácia povinností nájomcu

k Čl. IX, k bodu 2 zmluvy o nájme nebytového priestoru a nájme časti pozemku

Nájomca prostredníctvom spoločnosti OneClick, s.r.o v kultúrnom centre Tabačka Kulturfabrik najneskôr do 3 rokov zabezpečí:

1. bezplatné poskytnutie kompletného vybavenia foto/video štúdia špičkovou technikou, interaktívnymi médiami:
 - a. kamery, foto paráty, objektívy, osvetlenie pre foto/video, svetelné systémy, stabilizačné systémy SteadyCam, JimiJib, serverové technológie IBM, technológie pre streaming videa a prevádzku aplikácii
 - b. už existujúce vybavenie, ktoré vlastní spoločnosť OneClick v hodnote 150 000 € a ďalšie vybavenie, ktoré spoločnosť OneClick zakúpi v hodnote 150 000 €
 - c. na dobu trvania nájomnej zmluvy (10 rokov)
2. bezplatný prístup k moderným technológiám a praktickým skúsenostiam pre študentov škôl v zriaďovateľskej pôsobnosti Košického samosprávneho kraja
 - a. 20 hodín mesačne
 - b. na dobu trvania nájomnej zmluvy (10 rokov)
3. ponuku kurzov v oblasti kreativity, inovácii, technológií dostupných aj formou večerného / víkendového vzdelávania
 - a. v rozsahu minimálne 20 rôznych typov školení ročne v oblasti kreatívneho priemyslu (foto, video, interaktívne média, hudba, móda, marketing, atď.)
 - b. na dobu trvania nájomnej zmluvy (10 rokov)
 - c. formou komerčných služieb pre širokú verejnosť
4. bezplatná pomoc Košickému samosprávnemu kraju pri realizácii strategických zámerov v oblasti podpory rozvoja kultúry a kreatívneho priemyslu s cieľom podpory regionálneho rozvoja:
 - a. bezplatné organizovanie seminárov pre Košický samosprávny kraj 2x ročne
 - b. na dobu trvania nájomnej zmluvy (10 rokov)
5. v rámci praktického vzdelávania bezplatné vytvorenie interaktívnych aplikácií pre zážitkové kreatívne expozície múzeí a galérií, ktorých zriaďovateľom je Košický samosprávny kraj
 - a. vytvorenie minimálne 20 interaktívnych multimedialných expozícií
 - b. počas doby trvania nájomnej zmluvy (10 rokov)
6. v rámci svojich marketingových aktivít bezplatná pomoc s marketingom múzeí, divadiel, galérií a osvetových centier, ktorých zriaďovateľom je Košický samosprávny kraj
 - a. bezplatné zabezpečenie workshopov pre marketing 1x ročne
 - b. bezplatné poskytnutie jednej licencie CMS systému OneClick (redakčného systému) pre vytvorenie webového portálu pre potreby Košického samosprávneho kraja, resp. pre zariadenia Košického samosprávneho kraja
 - c. bezplatné zabezpečenie prevádzky internetových stránok na serveroch OneClick

7. hľadanie možnosti vypracovania systému komplexného vzdelávania v oblasti interaktívnych médií v rámci spolupráce Technickej univerzity v Košiciach (TUKE) a spoločnosti OneClick, s.r.o.
 - a. iniciácia jednání s TUKE
 - b. poskytovanie možnosti realizácie vzdelávacích aktivít Technickej univerzity v priestoroch Tabačky Kulturfabrik a realizácie vzdelávacích aktivít spoločnosti OneClick na pôde Technickej univerzity
 - c. hľadanie možnosti spolupráce v poskytovaní vzdelávania v oblasti kreatívneho priemyslu

8. vytvorenie systému vzdelávania formou workshopov „Learning by doing“, kde absolvent získa praktické skúsenosti aj referencie,
 - a. realizácia praktických workshopov, ktorých výstupmi budú interaktívne aplikácie pre múzeá
 - b. na dobu trvania nájomnej zmluvy (10 rokov)

9. vytvorenie globálneho e-learningu pre kultúru a kreatívny priemysel
 - a. bezplatné vytvorenie webového portálu, kde budú zverejňované video záznamy z workshopov, vytvorený priestor pre znalostnú databanku
 - b. bezplatné zabezpečenie prevádzky webového e-learning portálu
 - c. na dobu trvania nájomnej zmluvy (10 rokov)

10. bezplatné poradenstvo poskytnuté pre Košický samosprávny kraj v rozsahu 100 hodín ročne
 - a. pri návrhu osírov alebo tém vzdelávania pre školy, ktorých zriaďovateľom je Košický samosprávny kraj - tým poskytnutie pomoci pri zlepšovaní kvality vzdelávania, z účelom zvyšovania kultúrneho povedomia, podpory kreativity a angažovanosti do iniciatív v oblasti kultúry
 - b. v oblasti marketingu, pomoc s marketingom múzeí, divadiel, galérií a osvetových centier, ktorých zriaďovateľom je Košický samosprávny kraj
 - c. pri realizácii strategických zámerov v oblasti podpory rozvoja kultúry a kreatívneho priemyslu s cieľom podpory regionálneho rozvoja
 - d. na dobu trvania nájomnej zmluvy (10 rokov)

Nájomca je povinný písomne predložiť prenájomiteľovi stav plnenia vyššie spomenutých povinností (pod 1. až 10.) raz polročne s písomným odsúhlasením vlastníka (Košického samosprávneho kraja, Odboru regionálneho rozvoja, plánovania a implementácie projektov).

Termíny predloženia a plnenia povinností:

I. do 30. júna

II. do 31. decembra

V prípade ak Košický samosprávny kraj neprejaví záujem o dané služby, poradenstvo, školenia alebo interaktívne aplikácie, nepovažuje sa nesplnenie týchto činností za porušenie zmluvy. Košický samosprávny kraj sa zaväzuje poskytnúť potrebnú súčinnosť pri napĺňaní aktivít.